



Auftraggeber:

Amtsgericht Krefeld
Preußenring 49
47798 Krefeld

Auftragnehmer:

Ali Altunay
zertifizierter Bausachverständiger nach
DIN EN ISO 17024 für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
(IQ-Zert)
Philadelphia Str.57
47799 Krefeld
Tel: +49 (0)2151-3254380
Fax: +49 (0)2151-3251673
E-Mail: info@bausv.net

Aktenzeichen des Gerichts:



Datum: 20.10.2010

Gutachten Nr.:

Verkehrswertgutachten

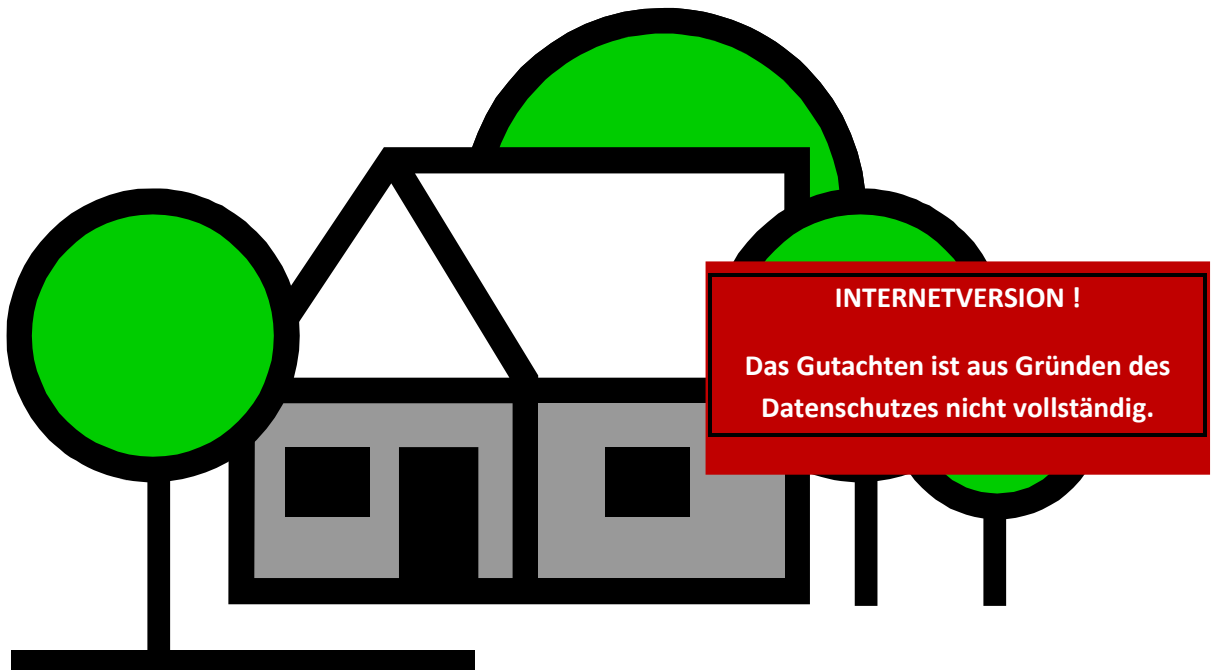
(i.S. des § 194 BauGB)

für das mit einem Reihenhause bebaute Grundstück, in Krefeld.

Katasterbezeichnung: Gemarkung:

Flur:

Flurstücke: (Gebäude und Freifläche),
 (1/11 Miteigentumsanteil an einem Fußweg) und
 (Stellplatz)



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wurde zum Stichtag 08.10.2010 ermittelt
mit: **240.000,00 EUR**
(in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro)

Ausfertigungs-Nr.: 1 von 6

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten. Hierin sind 17 Seiten Anlagen und 12 Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eins für die Unterlagen des Sachverständigen.



Herr Altunay unterliegt dem Qualitätsmanagement-System der IQ-Zert GmbH & Co. KG und stellt damit eine gleichbleibende Qualität seiner Leistung als Sachverständiger sicher.



Herr Altunay ist verbandsgeprüft für Schäden an Gebäuden durch den Verband der zertifizierten Sachverständigen in der Europäischen Union.



Herr Altunay ist Personen zertifizierter Sachverständiger nach der Prüfungsordnung PersZert (TÜV Rheinland) für Sach- und Haftpflichtschäden an Gebäuden



Inhaltsverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
2. Allgemeine Angaben.....	6
2.1 Angaben zum Auftrag.....	6
2.2 Angaben zum Bewertungsgrundstück.....	7
2.3 Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.4 Angaben zur Auftragsabwicklung.....	8
3. Grundstücksmerkmale	9
3.1 Lagemerkmale des Grundstücks	9
3.2 Zuschnitt und tatsächliche Beschaffenheit	11
3.3 Rechtliche Gegebenheiten	12
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1 Gebäudeart und Nutzung.....	14
4.2 Entstehung und Modernisierung.....	14
4.3 Aufteilung der Gebäude	15
4.4 Gebäudekonstruktion.....	15
4.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
4.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
4.7 Energetische Eigenschaften.....	17
4.8 Außenanlagen und Zubehör.....	17
4.9 Besondere Bauteile, Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen	17
4.10 Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau.....	18
5. Gesamteindruck	19
6. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung	20
7. Bodenwertermittlung.....	22
7.1 Allgemeines	22
7.2 Bodenrichtwertanpassung	23
7.3 Bodenwertberechnung.....	24
8. Sachwertermittlung.....	25
8.1 Allgemeines	25
8.2 Herstellungskosten.....	26
8.3 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	28
8.4 Zeitwert	29
8.5 Sachwert.....	30
9. Ertragswertermittlung.....	32



9.1 Allgemeines	32
9.2 Jahresrohertrag	33
9.3 Bewirtschaftungskosten	33
9.4 Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer	34
9.5 Ertragswert	35
10. Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen	36
11. Verkehrswert	37
12. Schlusserklärung des Sachverständigen	38
Literaturverzeichnis	39
Rechtsgrundlagenverzeichnis	39

Weitere Anlagen wurden aus Datenschutzgründen nicht beigefügt.



1. Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Reihenhaus
Objektadresse:	[REDACTED]
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht: [REDACTED] Grundbuch von [REDACTED] Blatt: [REDACTED]
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: [REDACTED] Flur: [REDACTED] Flurstücke: [REDACTED]
Fläche insgesamt:	171 m ²
Baujahr:	2007
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	77 Jahre
Wertermittlungsstichtag:	08.10.2010
Qualitätsstichtag	08.10.2010

Teilflächen	Bodenrichtwerte	Fläche	Erschließungs- zustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	260 €/m ²	151 m ²	1	A
2. Verkehrsfläche / Fußweg	130 €/m ²	7,18 m ²	1	A
3. Stellplatz	130 €/m ²	13 m ²	1	A

zulässige bauliche Nutzbarkeit		Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung **
WS	Kleinsiedlungs- gebiet	Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	Wohngebäude	(1) Erschließungs- beitragsfrei (ebf)	(A) Bauland
WR	reines Wohngebiet	Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	EFH / ZFH offene Bebauung	(2) Erschließungs- beitragspflichtig (ebp)	(B) Rohbauland
X	WA allgemeines Wohngebiet	X Bebauungsplan	Doppelhaushälfte	(3) abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C) Bauerwartungsland
WB	besonderes Wohngebiet	Flächennutzungsplan	X Reihenhaus	(4) Erschließungs- beiträge teilweise gezahlt	(D) Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MD	Dorfgebiet	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	Mehrfamilienhaus	(5) nicht feststellbar	(E) Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MI	Mischgebiet	Denkmalschutz	gemischt genutztes Gebäude	(6) auftragsgemäß nicht geprüft	
MK	Kerngebiet	Vorhaben- und Erschließungsplan	Dienstleitung		
GE	Gewerbegebiet	Gebiet nach §33 BauGB	gewerbliche Nutzung		
GI	Industriegebiet	Gebiet nach §34 BauGB	Garagen		
SO	Sondergebiet	Gebiet nach §35 BauGB	Produktionsgebäude		
		sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben			

Erläuterungen:

Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung

Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich



Hauptnutzungen	Wohn /Nutzfläche	Miete/Pacht		Instandhaltungstau	
		marktüblich erzielbar	tatsächlich		
1. Wohnen	117 m ²	7,00 €/m ²	-----	-----	-----
2. Stellplatz	/	25 €	-----	-----	-----

Ergebnis der Bodenwertberechnung:	42.000,00 €
Ergebnis der Sachwertberechnung nach der Marktanpassung (inkl. Bodenwert)	243.000,00 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert)	234.000,00 €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)	-----
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichsfaktoren (inkl. Bodenwert)	-----
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag:	240.000,00 €



2. Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Krefeld Preußenring 49 47798 Krefeld
Wertermittlungsstichtag (WEST)	08.10.2010 <i>Erläuterung: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.</i>
Qualitätsstichtag	08.10.2010 <i>Erläuterung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, das aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.</i>
Beauftragung	Mit schriftlichem Auftrag vom 14.09.2010
Art und Zweck des Gutachtens	Verkehrswertgutachten (Marktwertgutachten) i.S. des § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes.
Leistungsabgrenzung	<p>Dieses Gutachten gibt allein die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Grundlage dieses Gutachtens und seiner Inhalte sind Aufnahmen der Ortsbesichtigung, sowie Inhalte aus den Archivbauakten. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend werden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Ebenfalls werden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder der gleichen durchgeführt. Das Bauwerk wird nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion/Materialien findet nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und technischer Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen) wird nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.</p> <p>Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden, sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs wird im Wertermittlungsverfahren stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weitreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes gewählt wird und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.)</p>



Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine noch weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

2.2 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Eigentümer lt. Grundbuch	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Eigentümer nicht benannt.
Katasterbezeichnung	Gemarkung: Flur: Flurstück: Größe des Flurstücks: Lage: Art der Nutzung:
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht: Grundbuch von: Blatt: Ifd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:
Lage	
Art der Nutzung	Gebäude und Freifläche Wohnen (Reihenhaus) Parken, privat (2 Stellplätze) Weg / Fußweg im Gemeinschaftseigentum

2.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Reihenhaus
Baujahr ca.	2007 (Fertigstellungsbescheid)
Umbaujahr	---
Wohn- und Nutzfläche	ca. 117 m ²
<i>Hinweis: Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der</i>	



Bauzeichnungen und des ergänzenden örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Sie orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnung weicht demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Brutto-Grundfläche
ca.226 m²

Hinweis: Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller (nutzbaren) Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen beim z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

Sowie

ein KFZ Stellplatz, noch nicht fertiggestellt (Flurstück 2161)
und
1/11 Miteigentumsanteil an einem Weg/Fußweg (Flurstück 2159)

2.4 Angaben zur Auftragsabwicklung

**Ausarbeitung des
Gutachtens**

Ali Altunay

**Datum und Uhrzeit der
Ortsbesichtigung**

08.10.2010 (10.00 -12.00 Uhr)

Besichtigungsverhältnisse

gut (leicht bewölk, 16 °C)

Ladungen zum Ortstermin

Auftraggeber: Amtsgericht Krefeld
Gläubiger: aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt
Eigentümer aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt
Zwangsverwalter: Herr [REDACTED]

**Am Ortstermin nahmen
teil**

Name	Funktion	Anwesenheit
1. aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt	Eigentümerin zu 1/2	Gesamt
2. Herr Ali Altunay	Sachverständiger	Gesamt

**Es konnte besichtigt
werden**

Gesamtes Gebäude und Freiflächen.

**Es konnte nicht besichtigt
werden**

./.

**verwendete Unterlagen,
Auskünfte und Unterlagen**

1. Grundbuchauszug, unbeglaubigt, vom 13.08.2010
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.09.2010



3. Grundrisse als Kopie aus der Bauakte des Bauarchivs der Stadt Krefeld
4. Lagepläne zum Objekt (Quelle: Open Street Map)
5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Krefeld vom 23.09.2010
6. Abgabenbescheinigung des Tiefbauamtes der Stadt Krefeld zur Erschließungsbeitragssituation vom 23.09.2010
7. Informationen zur Stadt Krefeld aus dem Internet (Quelle: www.krefeld.de)
8. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Krefeld vom 01.01.2010
9. Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Krefeld
10. Ergebnisse der am 08.10.2010 durchgeführten Ortsbesichtigung (Protokoll und Fotodokumentation).
11. Notizen zur Auskünften des Planungsamtes für der Stadt Krefeld, Herr Lankers vom 23.09.2010
12. Mietspiegel für die Stadt Krefeld des Mieterverbandes Niederrhein e.V. (Stand Juli 2006)

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lagemerkmale des Grundstücks

Großräumige Lage (Makrolage)

Großräumliche Verflechtung

Die Stadt **Krefeld** ist eine kreisfreie Stadt und liegt am linken Niederrhein, im Regierungsbezirk Düsseldorf, im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Stadtgebiet von Krefeld hat eine Fläche 137,75 km² und 235.860 Einwohnern (Stand: Juni 2009). Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 1709 Einwohnern je km². Krefeld ist somit eine Großstadt mittlerer Größe.

Stadt Krefeld grenzt im Norden an die Städte Neukirchen-Vluyn und Moers (Kreis Wesel), im Osten und Nordosten an die kreisfreie Stadt Duisburg, im Süden an die Stadt Meerbusch im Rhein-Kreis Neuss sowie im Westen an die Städte Willich, Tönisvorst und Kempen (Kreis Viersen).

Einbettung in Ober-, Mittel- und Unterzentren

In der Landesplanung ist Krefeld als Oberzentrum ausgewiesen.

Überregionale Verkehrsbindung

Krefeld ist über die Autobahnen A57 und A44 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Anschluss an den überregionalen Schienenverkehr hat Krefeld außer über den Hauptbahnhof über fünf weitere Bahnhöfe bzw. Haltepunkte; dies sind: Forsthaus, Hohenbudberg Bayerwerk, Krefeld-Linn, Krefeld-Oppum und Krefeld-Uerdingen.

An den nationalen und internationalen Luftverkehr ist Krefeld über



Soziale und kulturelle Infrastruktur

den Flughafen Düsseldorf International (26km), den Flughafen Mönchengladbach (19km) und den Flughafen Köln/Bonn angeschlossen (85km).

Der Rheinhafen in Krefeld-Linn bildet den Kontaktpunkt zum Wasserstraßennetz.

In Krefeld lebten im Juni 2009 235.860 Menschen. Davon waren 121.423 (51,48%) weiblich. Die Arbeitslosenquote liegt bei 9,0 % (Juni 2010). Der Ausländeranteil beläuft sich auf 13,6 %. Von den ca. 84 000 Sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern sind etwa 30 % im verarbeitenden Gewerbe angestellt, nur 0,5 % in der Landwirtschaft.

Die Altersstruktur stellte sich wie folgt dar:

- 0–17 Jahre: 17,5 %
- 18–64 Jahre: 62,5 %
- ab 65 Jahre: 20 %

Krefeld hat sein Einkaufszentrum in der Innenstadt. Regelmäßig stattfindende Veranstaltungen sind die „Krefelder Samstage“, die „Größte Straßenmodenschau der Welt“, der „Niederrheinischen Pottbäckermarkt“ und der "Weihnachtsmarkt". Das Kultur- und Freizeitangebot bietet einen Theater, einige Kunstmuseen (Kaiser Wilhelm Museum, Haus, Lange, Haus Esters), ein Textilmuseum, eine Burg mit Vorburg und Jagdschloss (Burg Linn), einen Haus der Seidenkultur, einen Zoo, eine historische Dampfeisenbahn (Schluff), eine Eishalle, eine Galopprennbahn, Golfplätze, einen Erholungs- und Wassersportpark (Elfrather See), eine Sport- und Veranstaltungshalle (KönigPALAST).

Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Unmittelbarer Umfeldcharakter und Nachbarschaft

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Straße [REDACTED] in einer vom wohnen geprägten Neubau Siedlung im Vorort Oppum.

Die Straße [REDACTED] ist als eine Straße mit wenig Verkehrsaufkommen einzustufen. Sie ist im Bereich des Bewertungsobjektes einspurig mit einem mittig ausgebauten Geh- und Radweg. Die Fahrbahn ist mit Bitumen und teilweise mit Kopfsteinpflasterbefestigt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

In der näheren Umgebung herrscht eine 1- 3-geschossige Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vor. In ca. 300 Meter Luftlinie befindet sich die Autobahn A57.

In der weiteren Umgebung sind Wohnbauflächen, Gewerbegebiete, landwirtschaftliche Flächen und Freiflächen gelegen.

Verkehrsbindung

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist über eine ca. 500 Meter entfernte Bushaltestelle möglich. Die Verkehrslage ist als



	gut einzustufen.
Versorgungseinrichtungen	Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind im 3 km Radius ausreichend vorhanden.
Wohn- und Geschäftslage	Die Wohnlage und die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf sind als gut zu bewerten.
Umwelteinflüsse, Immissionen und Beeinträchtigungen	leichte Geräuschimmissionen durch die nahegelegene Autobahn A57
Erweiterungspotenziale	keine

3.2 Zuschnitt und tatsächliche Beschaffenheit

Zuschnitt	Das Grundstück ist als Reihengrundstück angelegt und regelmäßig geschnitten.
topografische Grundstückslage	etwa eben mit der Straße
Grundstücksgröße	151 m ² Gebäude und Freifläche 13 m ² Stellplatz 79 m ² Fußweg in 1/11 Miteigentumsanteil insgesamt ca. 171 m ²
Breite Straßenfront	ca.5 m
Straßenart	Wohnstraße (verkehrsberuhigt), teilweise noch nicht voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss Eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen lag nicht vor. Der Sachverständige geht für die Bewertung von der Annahme aus, dass die Abwasserleitungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt sind und keine Gefährdung für Grundwasser und Boden darstellen. <i>Hinweis: Gemäß §45 der Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen (BauO NW) sind „Abwasseranlagen so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können.“ Die Dichtheit der Abwasseranlagen ist vom Eigentümer zu besorgen und nachzuweisen.</i>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	ist nicht bekannt, es wird von gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
Bemerkungen	Auf dem Grundstück ist hofseitig eine Gartenfläche angelegt. Es sind zwei Stellplätze vorhanden. Ein Stellplatz befindet sich vor dem Reihenhaus (Flurstück). Ein weiterer, noch nicht



fertig gestellter Stellplatz, befindet sich auf einem anderen Flurstück schräg gegenüber des Reihenhauses (Flurstück [REDACTED]).

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abteilung II

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs (Nachfolgend sinngemäß, jedoch teils verkürzt wiedergegeben).

Lfd. Nr. der Eintragung: 1

Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: 2

Belastung des 1/11 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren Anteile (Blätter [REDACTED]): Die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, § 1010 BGB.

Die Bewilligung zu der unter lfd.-Nr. 1 genannten Eintragung wurde eingesehen. Die Eintragung betrifft den 1/11 Miteigentumsanteil am Flurstück [REDACTED]. Bei diesem Flurstück handelt es sich um einen Fußweg hinter der Gartenfläche. Das Recht ist gegenseitig erteilt. Dieser Eintragung wird vom Sachverständigen keine Wert beeinflussende Bedeutung zugemessen.

Lfd. Nr. der Eintragung: 2

Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: 1

Grunddienstbarkeit (Dachflächenentwässerung, Versickerungsmulden) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] Flur [REDACTED] Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED].

Lfd. Nr. der Eintragung: 3

Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: 1

Grunddienstbarkeit (Schmutzwassersammelleitung, Revisionschacht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] Flur [REDACTED] Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED].

Die Bewilligungen zu den unter lfd.-Nr. 2 und lfd.-Nr. 3 genannten Eintragungen wurden eingesehen. Die Eintragungen betreffen, dass mit dem Reihenhaus bebaute Flurstück [REDACTED]. Die eingetragenen Rechte regeln die Regen- und Schmutzwasserentsorgung und sind gegenseitig erteilt. Die genaue Lage der Leitungen wurde auf Grundlage der Lagepläne geprüft. Diesen Eintragungen wird vom Sachverständigen keine Wert beeinflussende Bedeutung zugemessen.

Grundbuch Abteilung III

Die Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind diese Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant. Es wird unterstellt, das ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.



Baulasten	<p>Mit Schreiben vom 20.09.2010 wurde beim Bauordnungsamt der Stadt Krefeld angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis zu Lasten oder zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke eingetragen sind. Die Auskunft der Stadt Krefeld ist positiv (vgl. Anlage). Die Eintragungen haben keine Wert beeinflussende Bedeutung.</p>
Denkmalschutz	<p>Ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Mündliche Auskunft des Planungsamtes der Stadt Krefeld (Herr Lankers) vom 23.09.2010</p>
Erschließungsbeiträge	<p>Mit Schreiben vom 20.09.2010 wurden beim Tiefbauamt der Stadt Krefeld der Erschließungsbeitrags- und der abgabenrechtliche Zustand angefragt. Das Tiefbauamt teilte mit Schreiben vom 23.09.2010 mit, das Erschließungsbeiträge gem. Baugesetzbuch voraussichtlich nicht mehr zur Erhebung kommen. Die Grundstücke würden innerhalb eines Gebietes liegen, die auf Kosten eines privaten Erschließungsunternehmers straßen- und kanalmäßig erschlossen werden. Die Verteilung der entstehenden Kosten auf die erschlossenen Grundstücke erfolgt privatrechtlich durch den Erschließungsunternehmer. Das Tiefbauamt weist jedoch darauf hin, dass Kosten öffentlich-rechtlich gefordert werden können sofern die Stadt Krefeld trotz ihrer vertraglichen Bindungen einen Erschließungsaufwand haben sollte (vgl. Anlage).</p> <p>Die Grundstücke werden bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei eingestuft.</p>
Öffentliche Förderung	<p>Mit Schreiben vom 20.09.2010 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Krefeld angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegt. Die Auskunft der Stadt Krefeld vom 27.09.2010 ist positiv (vgl. Anlage). Dieses Recht erlischt mit Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren und hat daher keine wertbeeinflussende Bedeutung.</p>
Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung	<p>Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Reihenhaus von der Eigentümerin selbst bewohnt.</p>
Altlasten	<p>Mit Schreiben vom 20.09.2010 wurde beim Umweltamt der Stadt Krefeld angefragt, ob die zu bewertenden Grundstücke im Altlastenkataster der Stadt Krefeld als Verdachtsflächen geführt werden. Die Altlastenauskunft der Stadt Krefeld vom 23.09.2010 ist negativ (vgl. Anlage).</p> <p>Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.</p>
Kriegslastenverzeichnis/ Asbestkataster:	<p>Laut Auskunft der Stadtverwaltung Krefeld werden bei der Stadt kein Kriegslastenverzeichnis und kein Asbestkataster geführt.</p>



Gewässerschutz	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Wasserschutzgebiet. Mündliche Auskunft des Planungsamtes der Stadt Krefeld (Herr Lankers) vom 23.09.2010
Natur- und Landschaftsschutz	Ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Mündliche Auskunft des Planungsamtes der Stadt Krefeld (Herr Lankers) vom 23.09.2010
Ortssatzungen	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich von Ortssatzungen. Mündliche Auskunft des Planungsamtes der Stadt Krefeld (Herr Lankers) vom 23.09.2010
Bodenordnung, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist derzeit in kein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen. Mündliche Auskunft des Planungsamtes der Stadt Krefeld (Herr Lankers) vom 23.09.2010
Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet	Das Bewertungsobjekt liegt derzeit in keinem Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet. Mündliche Auskunft des Planungsamtes der Stadt Krefeld (Herr Lankers) vom 23.09.2010
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Bauland Mündliche Auskunft des Planungsamtes der Stadt Krefeld (Herr Lankers) vom 23.09.2010
Planungsrechtliche Ausweisung	Nach mündlicher Auskunft des Planungsamtes der Stadt Krefeld (Herr Lankers) vom 23.09.2010 besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr.523) mit folgenden Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) • Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 • Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8 • Bauweise: offene Bauweise • Anzahl der Vollgeschosse: 2

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Gebäudeart und Nutzung

Gebäudeart	Reihenhaus: zweigeschossig, massiv, unterkellert, mit ausgebauten Dachgeschoss.
Nutzung	Das Gebäude wird zum Stichtag augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt.

4.2 Entstehung und Modernisierung

Baujahr	2007
Änderungen, Erweiterungen etc.	keine



Modernisierungen	keine
Erweiterungsmöglichkeiten	keine wesentlichen

4.3 Aufteilung der Gebäude

Nachfolgend ist in Grundzügen die Gebäudeaufteilung wiedergegeben.

Wohngebäude	Kellergeschoss: Flur, Hausanschluss / Waschen, Kellerraum 1, Kellerraum 2 Erdgeschoss: Wohnen/Essen, Kochen, Diele, Gäste-WC Obergeschoss: Flur, Schlafen, Bad, Kind 1, Kind 2 Dachgeschoss: Studio, Heizungsraum
Garagengebäude	keine Garage

4.4 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente/Platte	Stahlbeton
Kellerwände	Stahlbeton (außen) Mauerwerk (innen)
Außenwände	Mauerwerk massiv
Innenwände	tragend: Mauerwerk massiv nicht tragend: Leichtbauwände mit Gipswandbauplatten
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Holzhandlauf
Hauseingangsbereich	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Briefkasten, Hauseingang gepflegt
Dach	Tragwerk: Holz Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Ziegel Dachaufbauten: keine
Ansichtsflächen	Klinker
Garagenausführung	keine Garage



4.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	Je Raum 1-2 Lichtauslässe, 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz Telefon- und Fernsehkabelanschluss
Heizung	Gas-Zentralheizung im Dachgeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

4.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind im Wesentlichen ausstattungs- und zustandsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnen" zusammengefasst.

Bodenbeläge	KG: Beton EG: Fliesen Bäder/WC's: Fliesen Schlafräume und Studio: Teppichboden Flure: EG Fliesen, Obergeschoss Teppichboden
Wandbekleidungen	Wohn- und Schlafräume: Raufasertapeten mit Anstrich Küche: Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen-Küchenzeile Bäder/WCs: Fliesen, im Bad 2m Hoch Flure: Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbekleidungen	Wohn- und Schlafräume: Raufasertapete mit Anstrich Küche: Raufasertapeten mit Anstrich Bäder/WCs: Raufasertapeten mit Anstrich Flure: Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster	Fenster aus Kunststoff Verglasung: Isolierverglasung Rollläden: manuelle Rollläden aus Kunststoff im EG
Türen	Wohnzimmertür: Holztür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: Holztüren mit Holzzargen
Sanitäre Installation	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken; weiße Sanitärobjekte
Besondere Einrichtungen	keine
Küchenausstattung	Nicht in der Wertermittlung enthalten.
Grundrissgestaltung	den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend.



4.7 Energetische Eigenschaften

Eine Beschreibung der energetischen Eigenschaften erfolgt allein auf der Grundlage des Energieausweises.

Endenergiebedarf

keine Angaben. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Erläuterung: Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, vom konkreten Gebäude jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an, bei Nichtwohngebäuden auch von eingebauter Beleuchtung und Kühlung.

Primärenergiebedarf

keine Angaben. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Erläuterung: Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien). Je niedriger der Wert für den Primärenergiebedarf, desto besser die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes.

4.8 Außenanlagen und Zubehör

Außenanlagen

1. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
2. Mit Betonsteinpflaster befestigter Eingangsbereich.
3. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen.
4. Mit Betonsteinplatten befestigte Terrasse.

Erläuterung: Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen vom Hausanschluss ab bis an öffentliche oder nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes, wie Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, usw., Befestigungen für Höfe, Terrassen und Wege und Einfriedungen. Ebenso Gartenanlagen und Bepflanzungen und nicht mit dem Gebäude verbundenen Treppen und Stützmauern.

Zubehör

Keine

Erläuterung: Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

4.9 Besondere Bauteile, Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile und Nebenanlagen

1. Lichtschächte im Keller
2. Eingangsüberdachung

Erläuterung: Dies sind Bauteile, die in der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. des Brutto-Rauminhaltes (BRI) keine Berücksichtigung gefunden haben. Wie z.B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind.

Betriebseinrichtungen

keine

Erläuterung: Hierzu gehören bei Wohngebäuden Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, usw.. Bei öffentlichen Bauten z.B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden, Back-, Koch- und Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- und Förderanlagen.



4.10 Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau

Beim Ortstermin wurden insbesondere folgende Schäden, Mängel sowie folgender Restfertigstellungsbedarf festgestellt:

Wohngebäude	Badezimmertür und Zarge leicht aufgequollen.
Garage	keine
Außenanlagen	keine

***Erläuterung:** Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.*

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- *nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,*
- *grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.*

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5. Gesamteindruck

Zum Wertermittlungsstichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Lage (Wohnlage, Verkehrslage)	Die Wohn- und Verkehrslage ist als gut einzustufen.
Das Grundstück (Unterhaltungszustand, Ausrichtung zum Sonnenverlauf, Immissionen usw.)	Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung einen guten Unterhaltungszustand auf. Die Lage zum Sonnenverlauf ist gut. Leichte Geräuschimmissionen durch die ca. 300 Meter Luftlinie entfernte Autobahn A57.
Das Gebäude (Aufbau, Unterkellerrung, Nutzung, Ausstattung, Unterhaltungszustand)	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Reihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Keller verfügt über mehrere kleinere Lichtschächte. Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Ausstattung ist als durchschnittlich anzusehen Das Gebäude weist bei der Ortsbesichtigung einen guten Unterhaltungszustand auf.
Das Garagengebäude	kein Garagengebäude. Es befindet sich ein KFZ-Stellplatz direkt vor dem Reihenhaus sowie ein weiterer KFZ-Stellplatz schräg gegenüber des Reihenhauses. Der KFZ-Stellplatz ist noch nicht fertiggestellt.
Der Grundriss	Entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen
Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	gut
Bauschäden und Baumängel	bei der Ortsbesichtigung wurden bis auf die aufgequollene Badezimmertür und Zarge keine Schäden oder Mängel festgestellt.
Wirtschaftliche Wertminderungen	nicht ersichtlich.



6. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

1. Prüfung der Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder



- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

2. Prüfung der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

3. Prüfung der Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.



Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens sowie zusätzlich unter Anpassung an die Marktlage abgeleitet.

7. Bodenwertermittlung

7.1 Allgemeines

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre). Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutacherausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten



von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4).

7.2 Bodenrichtwertanpassung

Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld am 19.10.2010 sowie nach der Bodenrichtwertkarte und den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte gelten für das Richtwertgrundstück die Folgenden Angaben. Die tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks sind gegenübergestellt.

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Lage	reines Wohngebiet (WR)	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bodenrichtwert	260 €/m ²	/
beitrags- und abgabenrechtl. Zustand	frei	frei
Bodenrichtwert für Gartenland	k. A.	/
Grundstücksgröße	200-400 m ²	151 m ² (zzgl. Teilflächen)
Grundstückstiefe	k. A.	ca. 32 m
Grundstücksbreite	k. A.	ca. 4,8 m Straßenfront
Bauweise	offen	geschlossen
Ausnutzung	II	II
Grundstücksform, -zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig
Grundflächenzahl (GRZ)	k. A.	/
Geschossflächenzahl (GFZ)	k. A.	/
Stichtag des BRW	01.01.2010	08.10.2010 (WEST)
Bodenpreisindex zum WEST	/	100%
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen
Immissionen	keine den Wert beeinflussenden	leichte Lärmimmissionen durch die ca. 300 Meter entfernte A57

Die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen weitgehend mit denen des Richtwertgrundstücks überein. Die Abweichungen hinsichtlich Grundstücksgröße und Lärmimmissionen heben sich gegenseitig wieder auf, so dass keine Korrekturen am Bodenrichtwert notwendig sind.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand

keine

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts an den Wertermittlungstichtag

Lt. telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld sind seit dem Richtwertstichtag 01.01.2010 keine wesentlichen


**Anpassung des
Bodenrichtwerts an die
tatsächlichen
Grundstücksverhältnisse**

Bodenwertveränderungen eingetreten.

keine

**angepasster beitrags- und
abgabefreier
Bodenrichtwert**
260,00 €/m²

7.3 Bodenwertberechnung

Grundstücksgröße

Flur ■ Flurstück ■	151,00 m ²
Flur ■ Flurstück ■	13,00 m ²
1/11 MEA an Flur ■, Flurstück ■: 79 m ²	7,18 m ²
gesamt:	171,18 m²

**beitrags- und
abgabefreier Bodenwert**

Flur ■ Flurstück ■ (Bauland)	
	260,00 €/m ² x 151 m ² = 39.260,80 €
	rd. 39.000,00 €

Für die Stellplatzfläche auf separatem Grundstück und für die Fläche des Fußweges werden 50 % des Bodenrichtwertes angesetzt.

Flur ■ Flurstück ■ (Stellplatz)	
	130,00 €/m ² x 13 m ² = 1.690,00 €
	rd. 2.000,00 €

Flur ■ Flurstück ■ 1/11 MEA (Fußweg)	
	130,00 €/m ² x 7,18 m ² = 933,40 €
	rd. 1.000,00 €

insgesamt = 42.000,00 €

Der **beitrags- und abgabepflichtiger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2010 insgesamt **42.000,00 €**.



8. Sachwertermittlung

8.1 Allgemeines

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die .Marktanpassung. des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21- 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer



objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

8.2 Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension $\text{€}/m^3$ Bruttorauminhalt bzw. $\text{€}/m^2$ Bruttogrundfläche des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Normalherstellungskosten werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen angegebenen Normalherstellungskosten ermittelt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte.

Um Die NHK 2000 im speziellen Bewertungsfall anwenden zu können, muss zunächst der Ausstattungsstandards des Bewertungsobjektes ermittelt werden. Die Einstufung des Ausstattungsstandards wird mit folgendem Schema durchgeführt:

	Ausstattungsmerkmal	einfach	mittel
Fassade	Klinker		X
Fenster	Kunststoff, Rollladen, Isolierverglasung		X
Dächer	Ziegeldachpfannen		X
Sanitär	1 Bad, Gäste WC, Installation unter Putz		X
Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliesen		X
Bodenbeläge	Teppichboden, Fliesen		X
Innentüren	Holzürblätter, Holzargen, Glastürausschnitt.		X
Heizung	Zentralheizung		X
Elektroinstallation	je raum mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz		X



Bei den Ausstattungsmerkmalen des Bewertungsobjektes überwiegt der mittlere Ausstattungsstandard. Demzufolge wird das Bewertungsobjekt in die Kategorie „mittlerer Ausstattungsstandard“ eingeordnet.

**Normalherstellungskosten
nach NHK 2000**
Wohngebäude

Typ:	2.11
Baujahresklasse:	2000
Bauweise:	Einfamilien-Reihenhäuser
Geschosse:	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
Ausstattungsstandard:	mittel (Mittelhaus)
Normalherstellungskosten:	755,00 €/m² Brutto-Grundfläche

Korrekturen

Bei den oben angegebenen Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Sie müssen im Allgemeinen noch an die Grundrissart, Wohnungsgröße, regionalen und örtlichen Verhältnisse angepasst werden. Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2000 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2010 liegt.

**Korrektur wegen
Grundrissart und
Wohnungsgröße**

Da es sich hier nicht um ein Mehrfamilienhaus handelt sind keine Korrekturen notwendig.

***Erläuterung:** Bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße sind für Mehrfamilienhäuser Korrekturfaktoren bereits in den Normalherstellungskosten angegeben.*

**Korrektur wegen des
Regionaleinflusses**

Der Korrekturfaktor für Nordrhein-Westfalen beträgt etwa 1,06.

***Erläuterung:** Der Regionaleinfluss berücksichtigt die unterschiedliche Höhe der Baukosten in den einzelnen Bundesländern.*

**Korrektur wegen der
Ortsgröße**

Für Krefeld ist diesbezügliche keine Korrekturfaktor notwendig. Faktor 1,0.

***Erläuterung:** Die Korrektur wegen der Ortsgröße berücksichtigt über den Regionaleinfluss hinaus noch die Abhängigkeit der Baukosten von der Ortsgröße.*

**Korrektur wegen der
Baupreisentwicklung**

Nach dem Landes-Baupreisindex NRW (Bauleistungen am Bauwerk NRW) sind die Baupreise von 2000 (Bezugszeitpunkt der hier verwendeten Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag für Einfamilienhäuser um rd. 15,7 Prozent gestiegen (Faktor 1,157). Stand 3 Quartal 2010

***Erläuterung:** Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2000 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und zu dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der letzte, vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte Landesbaupreisindex zu Grunde gelegt.*



Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich im vorliegenden Fall somit wie folgt: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Ausgangswert</td> <td style="text-align: right;">755,00 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Regionaleinfluss</td> <td style="text-align: right;">x 1,06</td> </tr> <tr> <td>Einfluss Ortsgröße</td> <td style="text-align: right;">x 1,00</td> </tr> <tr> <td>Baupreientwicklung</td> <td style="text-align: right;">x 1,157</td> </tr> <tr> <td>Normalherstellungskosten rd.</td> <td style="text-align: right;">= 925,95 €/m²</td> </tr> </table>	Ausgangswert	755,00 €/m ²	Regionaleinfluss	x 1,06	Einfluss Ortsgröße	x 1,00	Baupreientwicklung	x 1,157	Normalherstellungskosten rd.	= 925,95 €/m²
Ausgangswert	755,00 €/m ²										
Regionaleinfluss	x 1,06										
Einfluss Ortsgröße	x 1,00										
Baupreientwicklung	x 1,157										
Normalherstellungskosten rd.	= 925,95 €/m²										
Bruttogrundfläche (BGF):	Die Brutto-Grundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit ca. 226 m ² ermittelt.										
Herstellungswert (ohne BNK)	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Normalherstellungskosten</td> <td style="text-align: right;">925,95 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Brutto-Grundfläche</td> <td style="text-align: right;">x 226 m²</td> </tr> <tr> <td>Herstellungskosten (ohne BNK) Wohngebäude</td> <td style="text-align: right;">= 209.264,00 €</td> </tr> </table> <p><i>Erläuterung: Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (m²) des (Norm) Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.</i></p>	Normalherstellungskosten	925,95 €/m ²	Brutto-Grundfläche	x 226 m ²	Herstellungskosten (ohne BNK) Wohngebäude	= 209.264,00 €				
Normalherstellungskosten	925,95 €/m ²										
Brutto-Grundfläche	x 226 m ²										
Herstellungskosten (ohne BNK) Wohngebäude	= 209.264,00 €										
Zu-/Abschläge	keine <p><i>Erläuterung: Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).</i></p>										
Baunebenkosten	Baunebenkosten nach NHK 2000: 14 % <p><i>Erläuterung: Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.</i></p>										
Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Herstellungskosten Wohngebäude</td> <td style="text-align: right;">209.264,00 €</td> </tr> <tr> <td>Zu- oder Abschläge</td> <td style="text-align: right;">0,00 €</td> </tr> <tr> <td>Zwischenwert</td> <td style="text-align: right;">209.264,00 €</td> </tr> <tr> <td>Baunebenkosten (14 %)</td> <td style="text-align: right;">x 1,14</td> </tr> <tr> <td>Herstellungskosten</td> <td style="text-align: right;">238.561,00 €</td> </tr> </table>	Herstellungskosten Wohngebäude	209.264,00 €	Zu- oder Abschläge	0,00 €	Zwischenwert	209.264,00 €	Baunebenkosten (14 %)	x 1,14	Herstellungskosten	238.561,00 €
Herstellungskosten Wohngebäude	209.264,00 €										
Zu- oder Abschläge	0,00 €										
Zwischenwert	209.264,00 €										
Baunebenkosten (14 %)	x 1,14										
Herstellungskosten	238.561,00 €										

8.3 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Übliche Vorgehensweise

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem



Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besonderheiten im vorliegenden Fall

keine

Gesamtnutzungsdauer

Die in der NHK 2000 für den Gebäudetyp angegebene Gesamtnutzungsdauer beträgt: 60 -100 Jahre
sachverständig festgelegte Gesamtnutzungsdauer (GND) = 80 Jahre

***Erläuterung:** Mit Gesamtnutzungsdauer wird die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.*

Restnutzungsdauer

Baujahr:	2007
Tatsächliches Alter zum WEST:	3
Restnutzungsdauer (RND):	77

***Erläuterung:** Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.*

Alterswertminderung

Alterswertminderung (linear):	= 4 %
Alterswertminderung Betrag :	= 9.542,44 €

***Erläuterung:** Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude.*

8.4 Zeitwert

Normgebäude

Herstellungswert	238.561,00 €
Alterswertminderung:	- 9.542,44 €
Zeitwert Normgebäude:	= 229.018,56 €

besonders zu veranschlagende Bauteile:

Der Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile wird überschlägig vom Sachverständigen geschätzt.

Eingangsüberdachung und Lichtschächte im Keller	2.000,00 €
Summe:	= 2.000,00 €

***Erläuterung:** Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit*



„Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten \times Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

**Sonstige besondere
Bauteile oder
Betriebseinrichtungen**

keine

Erläuterung: Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Außenanlagen

Der Zeitwert der Außenanlagen wird überschlägig vom Sachverständigen geschätzt mit:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	1.000,00 €
Einfriedung (Zaun, Mauer)	1.000,00 €
befestigter Eingangsbereich und Terrasse	2.000,00 €
geringfügige Gartenanlagen und Pflanzungen	500,00 €
Summe:	= 4.500,00 €

Erläuterung: Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte.

**Zeitwert der Gebäude und
Außenanlagen Insgesamt**

Zeitwert Normgebäude	229.018,56 €
besondere Bauteile	+ 2.000,00 €
besondere Betriebseinrichtungen	0,00 €
Außenanlagen	+ 4.500,00 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen:	= 235.518,56 €

8.5 Sachwert
vorläufiger Sachwert

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	= 235.518,56 €
Bodenwert	+ 42.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 277.518,56 €

Sachwertfaktor
0,88

Für den örtlichen Grundstücksmarkt sind in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes, laut Grundstücksmarktbericht der Stadt Krefeld und telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für



Grundstückswerte in der Stadt Krefeld eine Marktanpassung in Höhe von -12 % vorzunehmen

***Erläuterung:** Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wird. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.*

**marktangepasster
vorläufiger Sachwert**

244.216,33 €

**Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

- 1.000,00 (beschädigte Badezimmertür und Zarge)

***Erläuterung:** Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bsp. Wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.*

Sachwert

rd. 243.000,00 €



9. Ertragswertermittlung

9.1 Allgemeines

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



9.2 Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Wohnfläche	ca. 117 m ²
Tatsächliche Nettokaltmieten	Das Objekt wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung vom Eigentümer selbst bewohnt.
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	7,00 € Die marktübliche Nettokaltmiete wurde auf Basis eigener Recherchen und in Anlehnung an den Mietspiegel des Mieterverbandes Niederrhein e.V. (Stand Juli/2006) ermittelt.

Mieteinheit	Wohnfläche	tatsächliche Miete monatlich (€/m ²)	marktüblich erzielbare Miete monatlich (€)	Rohertrag jährlich (€)
Haus	117 m ²	0	819,00 €	9.828,00 €
Stellplatz	pauschal	0	25,00 €	300,00 €
Summe	117 m²	0	844,00 €	10.128,00 €

Rohertrag	Auf der Grundlage der oben angegebenen, marktüblich erzielbaren Mieten ergibt sich ein Jahres Rohertrag in Höhe von: 10.128,00 €
------------------	--

9.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer



Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Dieser Wertermittlung werden die in der WertR 2006 Anl. 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten unter Anpassung an den Verbraucherpreisindex zugrunde gelegt.

Verwaltungskosten	rd. 255 €/Jahr Im vorliegenden Fall werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung Verwaltungskosten in folgender Höhe angesetzt:
Betriebskosten	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.
Instandhaltungskosten	rd. 921,00 €/Jahr Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung aufgrund des Alters des Objektes in folgender Höhe geschätzt: Gebäude: 7,87 €/m ² /Jahr Wohnfläche: 117m ² .
Mietausfallwagnis	rd. 203,00 €/Jahr Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung und Anpassung an den örtlichen Grundstücksmarkt mit 2 Prozent des Rohertrags geschätzt.
Bewirtschaftungskosten insgesamt	1.379,00 € 13,6 % des Rohertrags

9.4 Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssatz	3,5 % Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld liegen für Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze vor. Nach telefonischer Rücksprache beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld und Sichtung der einschlägigen Fachliteratur wird für das zu bewertende Grundstück ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % sachverständig festgelegt. <i>Erläuterung:</i> <i>Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem</i>
------------------------------	--



Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer	Baujahr:	2007
	Tatsächliches Alter zum WEST:	3
	Restnutzungsdauer (RND):	77

9.5 Ertragswert

Der **Ertragswert** ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen, wie folgt:

Jahresrohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.128,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	- 1.379,00 €
Jahresreinertrag	= 8.749,00 €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens	- 1.470,00 €
3,5 % von 42.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	= 7.279,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zu ImmoWertV)	× 26,55
bei p = 3,5 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 77 Jahren Restnutzungsdauer	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 193.257,45 €
zuzüglich Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 42.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 235.257,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.000,00 €
Ertragswert	= 234.257,45 €
	rd. 234.000,00 €



10. Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen

Im vorliegenden Fall sind **keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen** bei der endgültigen Bildung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.



11. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes im wesentlichen **am Ergebnis des Sachwertverfahrens**. Die Ergebnisse der weiteren angewendeten Wertermittlungsverfahren stützen dabei dieses Ergebnis.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.10.2010, ermittelt mit rd.

240.000,00 €

In Worten: zweihundertvierzigtausend Euro

Der Verkehrswert kann annäherungsweise auf die einzelnen Flurstücke wie folgt aufgeteilt werden:

Flur ■ Flurstück ■■■■	Reihenmittelhaus	237.000,00 €
Flur ■ Flurstück ■■■■	1/11 Miteigentumsanteil am Fußweg	1.000,00 €
Flur ■ Flurstück ■■■■	Stellplatz	2.000,00 €
	Summe:	<u>240.000,00 €</u>

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Flurstücken um eine wirtschaftliche Einheit handelt.



12. Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassene(n) Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

Aufgestellt:

Krefeld, den 20. Oktober 2010




Dipl.-Kfm. (FH) Ali Altunay

© Urheberschutz

Das vorliegende Gutachten und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.



Literaturverzeichnis

KLEIBER, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV und BauGB. 6. Auflage, Köln, 2010.

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

Rechtsgrundlagenverzeichnis

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010

WoFIV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ENEV 2009: Energieeinsparverordnung . Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie . Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 .Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen. (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)